

臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 09 月 19 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 4 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝 股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳孝毓

伍、主席致詞：

委員各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由更新會擬具之「擬訂臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的宋蕙汝股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

- (一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內
- (二)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人3(或5)分鐘發言時間

二、所有權人—財政局(139-2地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

經檢視本案之事業計畫、權利變換計畫及領銜之泛亞不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者說明及修正：

(一)事業計畫：

- 1. 拆遷安置計畫：請檢附不動產估價師查估本案合法建築物、其他土地改良物拆遷補償費之殘餘價值及合法建築物安置單價等相關資料佐證。另請列式說明安置期間計算過程。
- 2. 權利變換費用：
 - (1)建築規劃設計費：依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算為9,722,443元，請刪除另加計法定工程造價2%部分，又本案建築規劃設計費依實際合約金額提列，較以臺北市建築師公會建築師酬金標準計算(未加計2%法定工程造價)結果高，請實施者擇低提列。
 - (2)貸款利息：
 - A. 算式1內拆遷補償費之數值有誤，另算式2總值有誤，請釐清修正。
 - B. 請詳列貸款年利率計算式並檢附五大銀行平均基準利率資料，以利檢核。
- 3. 稅捐：事業計畫第附錄-90頁，計算讓受不動產契據印花稅及營業稅公式二之房屋評定標準價格，涉及2層以上與

地下層部分，請依街路等級調整評定表規定減級。

4. 管理費用：

(1)信託費用：請實施者於計畫核定前檢附信託管理費實際合約影本。另公有土地不辦理信託，後續請刪減市有土地部分。

(2)廣告銷售管理費(6%)、更新會運作費(5%)，請檢討調降。另風險管理費非採用提列總表規定之費率提列，而以上限(16%)提列，請調降，並提請審議。

5. 其他：

(1)廣告銷售管理費(6%)、更新會運作費(5%)，請檢討調降。另風險管理費非採用提列總表規定之費率提列，而以上限(16%)提列，請調降，並提請審議。

(2)事業計畫第附錄-22 頁，住戶管理規約，請增列下述文字：
「管理費及公共基金之收繳於管委會成立後依規約收取」。

(3)請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：1. 本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。2. 保固期間自實施者房屋交付臺北市政府財政局之日起計算，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。」。

(二)權利變換計畫：上開事業計畫相關意見，請於權利變換計畫中併同修正。

(三)領銜估價報告書：第 65 頁，本案分宗 2 及 3 之開發適宜性調整率差異達 6%，且 139-2 地號市有土地合併前土地價值比例低於其他 2 家估價報告書，請實施者說明合理性。

三、所有權人—農業部農田水利署（140 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

- （一）查表 10-3 實施者更新後實分配權利價值為新臺幣(下同)2 億 3,118 萬 9,710 元，請說明實施者實際分配之單元及車位總價值，不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值，並扣除所有權人以現金繳納共同負擔者後為何。
- （二）另查表 13-8 廣告銷售管理費計算表中，金額計算之欄位為 11 億 4,607 萬 2,813 元，明顯大幅超出表 10-3 實施者實分配權利價值，請實施者說明本案銷售管理費之金額計算方式為何。

四、所有權人-陳○○（138 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

關於更新後的建築設計，請建築師多考量通風採光。

五、所有權人-林陳○○（136 地號土地）（林○○先生 代）

- （一）建築師費用增加一千萬是經過大會通過？還是理事長通過？
- （二）我家在一樓為什麼要改到樓上去？我們要爭取的是一樓的權利，而不是被分配的權利。
- （三）估價部分吳先生住家面積分別為 55.4 坪、23.72 坪，為什麼我家一樓面積 20 幾坪，拆遷補償費比較少？
- （四）為何建築師費用增加一千多萬沒有報告？

六、所有權人-洪○○（137 地號土地）（傅○○○○先生 代）

- （一）本案泛亞估價師以「頂樓使用效益」為理由，為四樓加計 2% 之獎勵顯然不合理！
 1. 泛亞不動產估價師楊閔安估價師：以「依照專業判斷及經驗法則」評估四樓的「頂樓使用效益」加計 2%，還建議不宜用表決方式刪除此加計項目。然而「專業判斷、經驗法則」是什麼？怎麼判斷？應解釋清楚，不是為四樓加分而加

分，讓人不解！

2. 中國建築經理股份有限公司(簡稱:中國建經公司)陳昱如經理說:「因本案時程緊迫的壓力...等等」。中國建經公司,為受委託當都更專業代理人,且以「時程緊迫」為理由,作為回應。
3. 學者專家陳志豪估價師:住戶提及三樓的市場價值比四樓的價值高,建議估價師可以提出案例佐證向地主說明,但是承辦本案估價師卻沒回應。
4. 據稱台北市稅捐稽徵處房屋評定現值,一樓至五樓之建築物,評定為一樓至三樓有加分計算現值,四樓、五樓不加分計算現值;三樓是加計 10%的評定現值。
5. 坊間四層樓公寓之買賣,三樓一般比四樓房價高(以頂樓不加蓋違建為例),前述政府課稅機關、市場買賣行情價,都顯示一樓、二樓及三樓房屋之價值比四樓高。

七、規劃團隊－中國建築經理股份有限公司

(一)針對財政局書面意見,以下簡單做個補充說明。

1. 針對拆遷補償費的公式實施者會再補充。
2. 建築師設計費部分,本案採用雙建築師,雖然費用比一般提列標準高,但業經理監事會議決同意,再提會員大會報告,故以實際簽約金額作為提列,未來將以審議會決議結果辦理。
3. 管理費的部分,由於本案係由更新會擔任實施者,考量營建成本及風險,且後續發包金額不是定數,所以先以上限提列管理費,未來以實際金額為主。
4. 誤植部分配合修正,如有通案相關意見,實施者亦配合修正。

(二)針對水利署書面意見，實施者實際共同負擔提列 9 億多，但有開放地主擔任出資者的部分，所以實施者選 2 億多，其他出資者選 7 億多，加起來 9 億多。之後更新會會再討論是否根據水利署的意見以實施者分配金額為依據進行調整。

(三)針對林先生意見：

1. 拆除補償費的部分，主要依據所有權人建物騰本面積，單價則是依估價師所估的建物殘值計算。
2. 選配原則本來就有規範一樓優先選配一樓，但林君為什麼不能選？是最初的選配單上沒有選擇一樓，媽媽選的就是其他樓層。

八、臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 筆土地更新單元都市更新會一胡○○理事長

針對建築師增加預算的部分，本案採自主更新，建築師的評選更新會從一開始就鼓勵地主跟建經公司推薦，並且多數的地主都有共識，更新會要找一個比較有建築風格的建築師。當初是有兩家建築師來簡報做評選，其中有一家日本的建築師叫藤本壯介，最初的報價高達四千萬，因為費用太高，所以經過理事會決議通過，捨棄日本建築師，並於 112 年 9 月 27 號會員大會報告，後續委託張建築師及朱建築師事務所 1900 萬合約金額提列，在座的理監事及住戶都曾參與討論。

九、泛亞不動產估價師聯合事務所一楊閔安估價師

針對洪小姐的發言回應，主要是考量樓層效用比，以四樓為最低，但額外考慮到頂樓有一些晾曬、休憩的用途，所以在綜合效用上面，四樓會高於三樓大概 1%，但我們是依據市場交易中，有一個樓層搭配頂樓使用空間的效益來進行評估。這個估價結果會進到市政府由各位委員審議，我們在委員會中表達看法，

地主也可以表達認為的效益，由委員做評斷，相信實施者會在審議會上有一個充分的溝通，讓整個案件順利的進行。

十、更新處—宋蕙汝 股長

房屋評定現值部分，實施者應依提列總表規定提列，並應檢具相關證明文件，後續公展結束後將進到實質審議的部分，更新處將依都更條例等相關規定嚴格審查。另有關所有權人所提估價調整率部分請實施者妥予向所有權人詳細說明。

十一、學者專家—遲維新委員

- (一)估價的選配原則應該是經由大家充分討論的結果，但車位選配部分在後續審議要加強說明，如果車位數規劃不足戶一車位之情形，更新後社區車位需求要如何內部化，請實施者加強說明。
- (二)估價的部分本案報告書尚未進入實質審議，因此估價師無法自行修改，如果涉及自提修正情事則應請實施者依相關規定辦理，恐致延長程序。有關各位地主所提意見，進入審查程序後，小組將針對各位所提的意見進行綜合審議後才能做調整，這個部分需要請各位體諒。
- (三)房屋評定現值是課稅用的基準，非屬市場價格參考基準，所以專家學者才會請估價師補充市場數據印證估價調整的依據，請估價師在後續的審議過程中，準備相關數據以利小組審議討論。
- (四)剛才提到估價師對於頂樓有一個功效調整 2%，但換算到更前權值影響是非常小的。本案實施方式採權利變換，需要透過第三方的估價機制，去轉換所有權人更新前權利價值，透過都市更新可以讓房屋增值，也可以獲得良好的居住環境及生活安全，而估價部分會有第三方的估價機制及審議，

希望所有權人尊重這個機制規則，都更對所有權人是有利而為的。

(五)本件是以自組更新會方式更新，建議理監事會應妥予更新會會員多加溝通，否則可能會對理監事越來越不信任，更新會內部應建立良善溝通管道，讓這個案子更順利、圓滿，先祝各位這個自主更新案能夠順利成功，謝謝各位。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 3 時 30 分）